

STADT EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 107 Ortsteil Euskirchen

für den Bereich nördlich der Jahnstraße, westlich der Straße In den Herrenbenden und
östlich des Veybachs im Ortsteil Euskirchen

INHALT:

- 1.0 Verfahrensablauf
- 2.0 Beschreibung des Plangebietes
- 3.0 Geltendes Planungsrecht
- 4.0 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung
- 5.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes
- 5.1 Öffentliche Grünflächen / Spielanlagen
- 6.0 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
- 6.3 Verkehrsflächen
- 7.0 Ver- und Entsorgung
- 8.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft
- 9.0 Hochwasserschutz
- 10.0 Baugrundverhältnisse
- 11.0 Bodenverunreinigung / Altlasten
- 12.0 Flächen- und Wohnbilanz
- 13.0 Kosten und Realisierung

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.0 Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), incl. Berichtigung der Neufassung der Bekanntmachung vom 16.01.1998, (Bundesgesetzblatt 1998 Teil 1 Nr. 5 vom 27.01.1998). Die Neufassung trat zum 01.01.1998 in Kraft.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 9. Januar 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 18.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.03.2001 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.04.2001 durchgeführt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.05.2001 gegeben.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 107, Ortsteil Euskirchen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis durchgeführt.

2.0 Beschreibung des Plangebietes / vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt von Euskirchen und wird begrenzt von der Straße In den Herrenbenden im Osten, der Jahnstraße im Süden und der Veybachaue im Westen. Im Norden befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Der Untersuchungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16.835 m². Es handelt sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen. Zur Zeit werden die vorhandenen Betriebsgebäude zum größten Teil für Lagerzwecke genutzt. In einem Gebäude befindet sich eine Druckerei, in einem anderen ein Handel für Bastelbedarf.

Im Nordosten des Plangebietes steht ein eingeschossiges Wohngebäude (In den Herrenbenden 27).

Der Umgebungsbereich ist im wesentlichen durch eine Wohnnutzung geprägt. Südlich und östlich des Plangebietes entlang der Jahnstraße und der Straße In den Herrenbenden befinden sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude.

Im Norden grenzt das Grundstück einer Niederlassung der Deutschen Telekom an. Im Gebäude der Niederlassung der Deutschen Telekom befindet sich einerseits eine reine Büronutzung (Buchhaltung) mit 45 Mitarbeitern sowie eine Service-Abteilung mit 15 Mitarbeitern. Die Arbeitszeiten (Montag bis Freitag) beginnen um 8.00 Uhr und enden um 18.30 Uhr.

Für die Mitarbeiter der Service-Abteilung besteht darüber hinaus eine Rufbereitschaft im Falle von Störungen. Bei Störmeldungen fährt der/ die betreffende Techniker/in zur Niederlassung und von dort weiter zur Störstelle, die Parkmöglichkeiten, die zum Plangebiet hin orientiert sind werden in diesem Fall nicht tangiert.

Die Zufahrt zum Gelände, das außerhalb der Betriebszeit nicht zugänglich ist, erfolgt von der Straße In den Herrenbenden nördlich des Betriebsgebäudes. An das Plangebiet grenzt nur ein untergeordneter Teil der vorhandenen Stellplätze, so dass in Verbindung mit der vorgenannten Nutzung und den Betriebszeiten keine Konflikte hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung erwartet werden.

Westlich des Plangebietes verläuft innerhalb einer großzügigen öffentlichen Grünfläche der Veybach mit einer Vernetzung bis zur Erftaue.

3.0 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 (Durchführungsplan). Dieser weist für den Bereich entlang der Straße In den Herrenbenden / Ecke Jahnstraße ein Mischgebiet für eine eingeschossige Bebauung aus. Der Innenbereich mit den vorhandenen Betriebsgebäuden ist als Gewerbegebiet mit einer Bau-massenzahl von 6,0 und einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 stehen nicht im Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Nutzung für diesen Bereich, der im wesentlichen durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche (G)“ und entlang der Jahnstraße einen ca. 15 m breiten Grünstreifen dar, der sich im Knotenpunktbereich zur Straße In den Herrenbenden aufweitet. Um die Basis für eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (61. Änderung) wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Eine Abstimmung nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz für den Änderungsbereich ist erfolgt. Die geplante 61. Änderung des Flächennutzungsplanes ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4.0 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die bisherige Nutzung des Geländes wird im Sommer 2001 eingestellt. Durch die Aufgabe der Flächen und den Rückbau der Betriebsgebäude eröffnet sich die Möglichkeit zentrumsnah hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

In unmittelbarer Nähe des Standortes befinden sich alle für die Versorgung notwendigen Einrichtungen. Schulen und Kindergarten sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Ziel der Planung ist es, das Gebiet an der Jahnstraße / In den Herrenbenden einer Wohnbebauung zuzuführen, um dem Bedarf an Wohneigentum in der Kernstadt, insbesondere für den Einfamilienhausbau, Rechnung zu tragen.

Mit der Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der genannten Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum geschaffen werden.

Der Neuerwerber des Grundstückes möchte das Gelände unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes erschließen und bebauen, so dass eine schnelle Realisierung der Planung zu erwarten ist.

5.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei an die Jahnstraße angebundene Stichstraßen, die jeweils eine Wendemöglichkeit für Pkw's erhalten.

Die Stichstraßen werden über einen 4,00 m breiten Fahrweg miteinander verknüpft, der auch für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) befahrbar ist.

Im Wendebereich der westlichen Straße ist ein kleiner Quartiersplatz geplant.

Einschließlich einer Straßenrandbebauung entlang der Straße In den Herrenbenden ergeben sich durch das gewählte Erschließungskonzept fünf Bauzeilen, die vornehmlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung aufnehmen sollen. Weiterhin sollen an wenigen Stellen Hausgruppen mit bis zu 3 Wohngebäuden errichtet werden.

Im Eckbereich In den Herrenbenden / Jahnstraße ist eine größere Einheit geplant, die auch für nicht störende Nutzungen (Dienstleistung) incl. der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden kann.

Zur Veybachaue hin sind nur freistehende Gebäude geplant, um eine gewisse Durchlässigkeit zum Grünbereich zu erreichen.

Das vorliegende Baukonzept sieht die Errichtung von 45 Gebäuden in einer dem städtischen Umfeld (Kernstadtnähe) angepassten Verdichtung vor.

Die Orientierung der zweigeschossigen Gebäude zum Straßenraum wechselt zwischen Giebel- und Traufständigkeit, um eine interessante städtische Architektur sowie eine optimale Solarenergienutzung zu ermöglichen.

(Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls durch einen Wechsel in den Hauptfirstrichtungen geprägt.)

Das vorliegende Konzept bietet aufgrund der verschiedenen Hausformen und Grundstücksgrößen einen vielfältigen Spielraum für die Schaffung von Wohneigentum für einen breiten Bevölkerungskreis.

In Anlehnung an die Umgebungsstruktur soll in dem Gebiet eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen entstehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird zusätzlich durch eine Firshöhenbegrenzung gesteuert.

Neben der Einbringung von Grünelementen (Baumpflanzungen) in den Stichstraßen ist entlang der Jahnstraße eine straßenraumbegrenzende Bepflanzung mit Einzelbäumen geplant.

5.1 Öffentliche Grünflächen / Spielanlagen

Das Plangebiet grenzt im Westen an die öffentliche Grünfläche der Veybachau. Östlich des Plangebietes im Bereich Jahnstraße / In den Herrenbenden / Keltenring befindet sich ein städtischer Spielplatz.

Als Ergänzung zum vorhandenen Spielplatz und den geplanten Maßnahmen (Quartiersplatz / Spielstraße) im Gebiet soll insbesondere für kleinere Kinder ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Geplant ist die Anlage eines Spielbereiches innerhalb der Veybachau, der über einen Fußweg vom Plangebiet aus erreicht wird.

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch den Investor und wird im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt.

6.0 Planinhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die unmittelbare Umgebungsstruktur und der angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Durch die Gebietsfestsetzung werden neben der Wohnnutzung auch nicht störende andere Nutzungen (z.B. Büro, Arztpraxis) ermöglicht. So ist z.B. an der Straße „In den Herrenbenden“ eine derartige Nutzung durchaus denkbar und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem Baugebiet ausgeschlossen, da diese eher flächenintensiven Nutzungen in dem kleinen Quartier städtebaulich nicht vertretbar sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird erreicht, dass ergänzend zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine obere Grenze für die Höhenentwicklung der Gebäude vorgegeben wird. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (11,50 m bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses – OKFFb-EG) soll eine an die Umgebungsstruktur angepasste Höhenentwicklung gewährleisten.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKFFb-EG) darf maximal 0,50 m über Bezugspunkt betragen. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Oberkante der Verkehrsflächen, an die das Baugrundstück grenzt, festgesetzt.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.
Die Geschossflächenzahl wird für die zweigeschossigen Gebäude mit 0,8 festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Im Gebiet WA 2 sind zusätzlich Hausgruppen mit maximal 3 Gebäuden zulässig. Im Gebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser geplant.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird in Anlehnung an die Umgebungsstruktur je Gebäude auf max. 2 begrenzt, um eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in dem Gebiet zu vermeiden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude entlang der Straße In den Herrenbenden, da in diesem Bereich die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten und sonstigen nicht störenden Nutzungen vertretbar ist.

6.3 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut werden. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Durch den verkehrsberuhigten Ausbau soll erreicht werden, dass die „Straße“ nicht ausschließlich auf die Benutzung durch Kraftfahrzeugverkehr ausgerichtet wird, sondern dem Straßenraum auch eine Aufenthaltsfunktion zukommt.

7.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die zu erweiternden Netze der örtlichen Versorgungsträger.

Eine Umspannstation (Stromversorgung) grenzt im Südwesten an das Plangebiet an.

ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet liegt ca. 800 m vom Bahnhofpunkt entfernt. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich unmittelbar am Gebiet, in der Jahnstraße.

Die Stadtverkehr Euskirchen GmbH wird im Zuge des Haltestellenausbaus an der Einmündung Jahnstraße / In den Herrenbenden die Stadtbushaltestelle ausbauen. Der Haltestellenbau wird jedoch durch die Bebauungsplanung (Erschließungsstraßen) nicht beeinträchtigt.

Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG wurde für das Plangebiet geprüft.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der zum Teil vorhandenen Bodenkontamination sowie des hohen Grundwasserstandes von < 3,0 m problematisch.

Eine Einleitung in den Veybach ist ebenfalls problematisch, da der erforderliche Hochwasserschutz für das Gebiet gerade ausreichend ist, d.h. dass bei Hochwasser ein Rückstau in der Regenwasserleitung auftreten kann.

Das Plangebiet ist in der genehmigten Kanalnetzplanung der Stadt Euskirchen erfasst und wurde bisher im Mischsystem entwässert.

Ausgehend von der vorgenannten Situation und im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächenanteile gegenüber dem heutigen Zustand wird das Plangebiet weiterhin im Mischsystem mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz entwässert, da der Aufwand zur Errichtung eines Trennsystems einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand verursachen würde. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Tiefbauamt abgestimmt, die entsprechenden Berechnungen liegen dort vor.

8.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit § 1a BauGB ist definiert, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB, abschließend zu regeln sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen Flächen, die voll versiegelt oder bebaut sind. Lediglich entlang der Jahnstraße und auf dem Grundstück des Wohnhauses In den Herrenbenden 27 sind Grünstrukturen vorhanden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und dem Rückbau der Betriebsgebäude werden in größerem Umfang Flächen entsiegelt und einer Wohnnutzung mit den entsprechenden Frei- und Gartenbereichen zugeführt.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Stichstraßen und entlang der Jahnstraße sowie die Anlage der privaten Hausgärten wird der Bereich insgesamt aufgewertet und ein harmonischer Übergang zur Veybachaue geschaffen.

Gegenüber der vorhandenen Situation sowie dem bestehenden Planungsrecht wird sich der Versiegelungsgrad im Gebiet deutlich verringern (vgl. Punkt 8.1).

Die durch die vorliegende Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert.

8.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1	1.1	Versiegelte und bebaute Flächen	14.835	0	1	0	0
2	4.3	Grünflächen	2.150	3*	1	3	6.450
Gesamtflächenwert A:			16.835				6.450

* Aufwertung aufgrund des Gehölzbestandes innerhalb der Grünfläche

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß dem Bebauungsplanentwurf

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert P (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	1.1	Versiegelte Flächen Gebäude GRZ 0,4 15.045 qm x 0,4	6.018	0	1	0	0
2		Garagen, Stellplätze, Zufahrten (Überschreitung der GRZ 50 %)	3.009	0	1	0	0
3	1.1	Verkehrsflächen	1.790	0	1	0	0
4	4.1	Freiflächen, Gärten	6.018	2	1	2	12.036
5	8.1	Einzelbäume entlang der Jahnstraße auf den privaten Grundstücken und innerhalb der Stichstraßen	700 *	Die Einzelbäume werden in der Bilanz nicht gesondert berücksichtigt			
Gesamtflächenwert P			16.835				12.036

9.0 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Veybachs gerade ausreichend gegen Hochwasser geschützt.

Die Linie des Überschwemmungsgebietes aus dem Flächennutzungsplan liegt innerhalb des Plangebietes und tangiert den westlichen Planbereich.

Zur Erhöhung der Hochwassersicherheit wird empfohlen die Erschließungsanlagen und das Fußbodenniveau der Erdgeschosse der neuen Gebäude über das heutige Geländehöhe anzuheben. Im Bezug auf die Straßenhöhe der Jahnstraße ist dieses ohnehin erforderlich.

Demgegenüber wird für die zum Veybach gelegenen Gärten festgesetzt, dass diese bis auf einen auf EG-Höhe liegenden Terrassenstreifen von max. 3 m Tiefe auf jetziger Geländehöhe bleiben, um bei extrem seltenen Hochwasserereignissen den Retentionsraum des im Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgebietes nutzen zu können. Aus dem gleichen Grund sollte an der Grundstücksgrenze keine Verwallung erstellt werden.

10.0 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, als Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

11.0 Bodenverunreinigung / Altlasten

Das bisher gewerblich genutzte Gelände ist im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen nicht erfasst.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Umnutzung des Geländes wurde für das Gebiet jedoch eine historische Erkundung durchgeführt und verschiedene Altlasten-Verdachtszonen festgestellt.

Anhand von Rammkernsondierungen und Materialproben wurden diese auf Umweltschäden hinsichtlich der geplanten späteren Nutzung geprüft. Im wesentlichen wurden Belastungen mit Mineralölkohlenstoffen (MKW) und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt. Außerdem wurden im Bereich der alten Tankstelle beträchtliche Grundwasserverunreinigungen durch MKW's festgestellt.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde wird für das Gebiet ein Sanierungskonzept erarbeitet. Die im Gebiet festgestellten Kontaminationen werden unter fachgutachterlicher Begleitung im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung saniert.

Als Sanierungswerte werden die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten zugrunde gelegt.

Die Sanierung wird im Zuge der Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen durchgeführt, so dass bis zur Neubauung der Flächen die festgestellten Boden- und Grundwasserkontaminationen saniert sind.

Erst nach der Vorlage des entsprechenden Sanierungsberichtes sowie der Freigabe durch die zuständigen Fachbehörden, werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren Freistellungen bzw. Baugenehmigungen erteilt.

In die textlichen Festsetzungen wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen hingewiesen.

12.0 Flächen- und Wohnbilanz

Flächenbilanz

Das neue Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Gesamtfläche	~16.835 qm
Nettobauland	~ 15.045 qm
Wohnstraßen incl. Platzbereich und Fußwege	~1.790 qm

Gebäude / Wohneinheiten

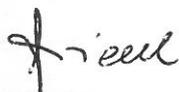
Wohneinheiten in Einfamilienhäusern x 1,0 WE je Gebäude	8 Gebäude	8 Wohneinheiten
Wohneinheiten in Doppelhäusern x 1,5 WE je Gebäude	28 Gebäude	42 Wohneinheiten
Wohneinheiten in Reihenhäusern x 1,5 WE je Gebäude	9 Gebäude	14 Wohneinheiten
Wohneinheiten gesamt	45 Gebäude	64 Wohneinheiten

13.0 Kosten und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Euskirchen nicht.

Euskirchen, den 21.08.2001



Dr. Friedl
Bürgermeister